

Il trimestre 2015

PREZZI DELLE ABITAZIONI

Dati provvisori

■ Nel secondo trimestre 2015, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento diminuisce dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e del 3,0% nei confronti dello stesso periodo del 2014.

■ Le flessioni congiunturali e tendenziali sono dovute alle diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni nuove (-0,3% rispetto al primo trimestre 2015, -2,0% rispetto allo stesso trimestre del 2014) sia di quelle esistenti (-0,1% su base congiunturale, -3,5% su base annua).

■ Pur persistendo un quadro di generale flessione dei prezzi delle abitazioni, continua la progressiva, seppur lenta, riduzione dell'ampiezza delle diminuzioni tendenziali, grazie soprattutto alla minore flessione dei prezzi delle abitazioni esistenti (il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi di queste ultime e quella dei prezzi delle abitazioni nuove si riduce infatti a 1,5 punti percentuali, registrando un nuovo minimo da quando è possibile calcolare la serie storica delle variazioni tendenziali dell'IPAB).

■ La persistenza delle riduzioni di prezzo si manifesta in un quadro di significativa ripresa del mercato immobiliare residenziale in termini di numero di compravendite (+8,2% su base annua nel secondo trimestre 2015 secondo i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

■ In media, nel primo semestre del 2015, rispetto allo stesso periodo del 2014, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 3,3%, sintesi di un calo del 2,0% per quelle nuove e del 3,8% per quelle esistenti.

■ Con le stime preliminari del secondo trimestre 2015 la diminuzione dei prezzi delle abitazioni rispetto al 2010 raggiunge il -14,0%. Alla riduzione concorrono sia le abitazioni esistenti sia le nuove, i cui prezzi sono scesi rispettivamente del 19,0% e dell'1,9%.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

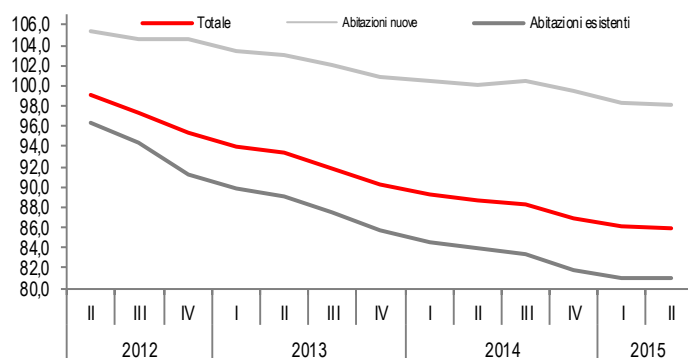
Il trimestre 2015, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

	Indice	Variazioni %		
		Il trim 2015 I trim 2015	Il trim 2015 II trim 2014	I-II trim 2015 I-II trim 2014
Abitazioni nuove	98,1	-0,3	-2,0	-2,0
Abitazioni esistenti	81,0	-0,1	-3,5	-3,8
Totale	86,0	-0,1	-3,0	-3,3

(a) i dati del secondo trimestre 2015 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica).

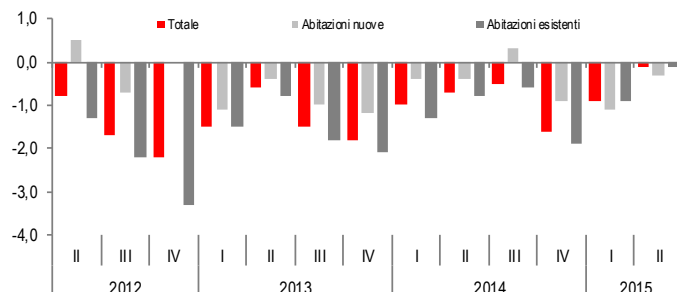
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

Il trimestre 2012-II trimestre 2015, indici (base 2010=100)



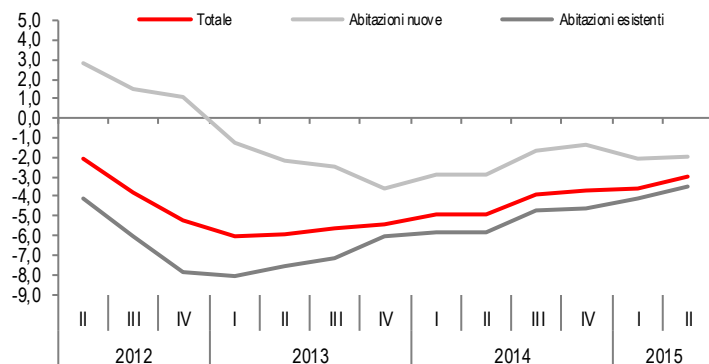
INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

Il trimestre 2012-II trimestre 2015, variazioni percentuali congiunturali



INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

Il trimestre 2012-II trimestre 2015, variazioni percentuali tendenziali



Indici dei prezzi delle abitazioni

Nel secondo trimestre 2015, sulla base delle stime preliminari, la flessione congiunturale dei prezzi delle abitazioni, è pari a -0,1%, meno ampia di quella registrata sia nel trimestre precedente (-0,9%) sia di quella rilevata nello stesso periodo dello scorso anno (-0,7%) (Prospetto 1). Questa variazione, pur essendo la quindicesima diminuzione consecutiva, risulta essere la più contenuta di quelle registrate negli ultimi quindici trimestri. Al calo congiunturale contribuiscono le diminuzioni dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-0,1%) sia, per la seconda volta in misura maggiore, di quelle nuove (-0,3%).

Anche su base annua prosegue la flessione dei prezzi delle abitazioni iniziata nel 2012. Nel secondo trimestre del 2015, l'IPAB registra una diminuzione tendenziale del 3,0% (dal -3,6% del trimestre precedente), sintesi del -3,5% dei prezzi delle abitazioni esistenti (dal -4,1% del primo trimestre 2015) e del -2,0% dei prezzi di quelle nuove (dal -2,1% dello scorso trimestre). In questo quadro generale di persistenza della flessione dei prezzi delle abitazioni, l'ampiezza della diminuzione dei prezzi delle abitazioni su base annua continua a ridursi, seppur lentamente e grazie soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti, dimezzando il picco negativo del primo trimestre 2013 (-6,0%).

Questo andamento è confermato dal dato medio del primo semestre dell'anno in corso che, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, vede l'IPAB diminuire del 3,3% (era -4,9% nello stesso semestre dello scorso anno), sintesi del calo del 2,0% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 3,8% di quelle esistenti (rispettivamente -2,9% e -5,8% nell'analogo semestre dell'anno precedente). Nello stesso periodo le compravendite di abitazioni hanno registrato, rispetto al primo semestre del 2014, secondo i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, una crescita del 2,9% e nel terzo trimestre, rispetto allo stesso trimestre del 2014, dell'8,2%, mostrando chiari segnali di ripresa.

PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

Il trimestre 2012 – Il trimestre 2015, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a) (b)

Periodo	Totale			Abitazioni nuove			Abitazioni esistenti		
	Indici	Variazioni %		Indici	Variazioni %		Indici	Variazioni %	
		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente
2012	97,9	-	-2,8	104,9	-	2,2	94,9	-	-4,9
2013	92,3	-	-5,7	102,4	-	-2,4	88,0	-	-7,2
2014	88,3	-	-4,4	100,1	-	-2,2	83,4	-	-5,2
2012									
II trim	99,1	-0,8	-2,1	105,4	0,5	2,8	96,4	-1,3	-4,1
III trim	97,4	-1,7	-3,8	104,7	-0,7	1,5	94,3	-2,2	-6,0
IV trim	95,3	-2,2	-5,2	104,7	0,0	1,1	91,2	-3,3	-7,9
2013									
I trim	93,9	-1,5	-6,0	103,5	-1,1	-1,3	89,8	-1,5	-8,1
II trim	93,3	-0,6	-5,9	103,1	-0,4	-2,2	89,1	-0,8	-7,6
III trim	91,9	-1,5	-5,6	102,1	-1,0	-2,5	87,5	-1,8	-7,2
IV trim	90,2	-1,8	-5,4	100,9	-1,2	-3,6	85,7	-2,1	-6,0
2014									
I trim	89,3	-1,0	-4,9	100,5	-0,4	-2,9	84,6	-1,3	-5,8
II trim	88,7	-0,7	-4,9	100,1	-0,4	-2,9	83,9	-0,8	-5,8
III trim	88,3	-0,5	-3,9	100,4	0,3	-1,7	83,4	-0,6	-4,7
IV trim	86,9	-1,6	-3,7	99,5	-0,9	-1,4	81,8	-1,9	-4,6
2015									
I trim	86,1	-0,9	-3,6	98,4	-1,1	-2,1	81,1	-0,9	-4,1
II trim	86,0	-0,1	-3,0	98,1	-0,3	-2,0	81,0	-0,1	-3,5

(a) i dati del secondo trimestre 2015 sono provvisori. Le serie possono essere soggette a revisione (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla nota metodologica);

(b) l'Istat rende disponibili i dati dell'IPAB, a partire da quelli del 2010, sul data warehouse I.Stat, nel Tema "Prezzi", Sottotema "Prezzi delle abitazioni".

Il presente comunicato, oltre alle stime preliminari degli indici dei prezzi delle abitazioni per il secondo trimestre 2015, fornisce quelle definitive relative al primo trimestre 2015. Infatti, al momento della prima diffusione, circa 95 giorni dopo la fine del trimestre di riferimento, non è ancora disponibile la totalità degli atti di compravendita del trimestre e gli indici sono provvisori.

Le stime preliminari e definitive relative al primo trimestre 2015 sono riepilogate nel prospetto 2. Si precisa che le serie storiche potranno essere oggetto di ulteriori revisioni in seguito alla disponibilità di informazioni aggiuntive tuttora in corso di acquisizione. Si rammenta, infatti, che gli indici diffusi sono elaborati sulla base dei dati degli atti notarili di compravendita immobiliare di cui è titolare l'Agenzia delle Entrate, che ha incorporato l'Agenzia del Territorio a partire dal primo dicembre 2012 (art. 23 quater L. n. 135/2012, conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95).

PROSPETTO 2. REVISIONE DEGLI INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2015, indici e variazioni percentuali (base 2010=100)

	Dati provvisori			Dati definitivi		
	Indice	Variazioni %		Indice	Variazioni %	
	I trim 2015	I trim 2015 IV trim 2014	I trim 2015 I trim 2014	I trim 2015	I trim 2015 IV trim 2014	I trim 2015 I trim 2014
Abitazioni nuove	98,5	-1,0	-2,0	98,4	-1,1	-2,1
Abitazioni esistenti	81,4	-0,5	-3,8	81,1	-0,9	-4,1
Totale	86,3	-0,7	-3,4	86,1	-0,9	-3,6

Glossario

Abitazioni nuove: abitazioni di nuova costruzione o esistenti ristrutturate e vendute dalle imprese operanti nell'edilizia.

Abitazioni esistenti: abitazioni esistenti vendute dalle famiglie o da altri settori istituzionali.

IPAB: indice dei prezzi delle abitazioni sia nuove sia esistenti acquistate dalle famiglie indipendentemente dalla finalità d'uso ossia dal fatto che l'acquisto venga realizzato per fini abitativi o per investimento.

IPCA: indice dei prezzi al consumo armonizzato per i Paesi dell'Unione europea.

Metodo edonico: specificazione e stima di un modello di regressione che esprime il prezzo osservato del bene, nel periodo t , in funzione delle caratteristiche del bene stesso e di una componente casuale. L'utilizzo dei metodi edonici rappresenta una soluzione al problema dell'aggiustamento per i cambiamenti di qualità.

OOH: indice dei prezzi delle abitazioni nuove al settore delle famiglie acquistate a fini abitativi.

Variazione congiunturale: variazione rispetto al periodo precedente.

Variazione tendenziale: variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.